

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/042/2015

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.11.2015	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
18.11.2015	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Lingener Straße" in Berge

Die Eheleute Helmut und Ulrike Amshove, Zum Legen Esch 24 in 49838 Lengerich planen auf dem Grundstück „Lingener Straße 2 B“ im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge den Neubau eines Wohnhauses mit Remise, die jeweils in Fachwerkbauweise errichtet werden sollen.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 21.10.2015 folgende Befreiungen/Abweichungen von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Abweichung um 90 Grad von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen
2. Befreiung/Abweichung von der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 bezüglich der Dachneigung

Zu 1.)

Nach der laufenden Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge ist gemäß § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulässig. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen. Der Bebauungsplan sieht die Firstausrichtung „West – Ost“ vor.

Das Wohnhaus soll in der im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtung erbaut werden. Lediglich die Remise soll um 90 Grad gedreht in der Firstrichtung „Nord – Süd“ erbaut werden. Dies ist auch im Rahmen des Grundstückszuschnittes notwendig, um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten.

Nach Rücksprache mit Herrn Elstrodt (Bauaufsicht des Landkreises Osnabrück) ist für die Änderung der Firstrichtung kein weiterer Beschluss des Rates notwendig, sobald eine mögliche Abweichung (hier um 90 Grad) bereits schriftlich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden ist.

Zu 2.)

Nach der laufenden Nr. 1 der gestalterischen Festsetzungen muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 36 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Remise im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge mit einer Dachneigung des Wohnhaus von 45 Grad, wobei die Remise, aufgrund der Gestaltung als Fachwerkbau,

eine Dachneigung von 40 bzw. 20 Grad aufweist.

Gemäß § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigenden Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Auch hier ist nach Rücksprache mit Herrn Elstrodt (Bauaufsicht des Landkreises Osnabrück) keine Nachbarschaftsbeteiligung notwendig. Die Remise wird im rückwärtigen Bereich zum Grundstück „Lingener Straße 2“ in Berge in Richtung einer Ackerfläche errichtet. Etwaige Grenzbebauungen und eine Unterschreitung des Grenzabstandes, die eine Nachbarschaftsbeteiligung erforderlich machen würden, werden nicht vorgenommen, so dass nicht unmittelbar ein Nachbar betroffen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine Auswirkungen -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag der Eheleute Helmut und Ulrike Amshove, Zum Legen Esch 24 in 49838 Lengerich auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge beim Bau der Remise hinsichtlich der Befreiung der Abweichung um 90 Grad von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen und der Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung zwischen 36 und 48 Grad auf 40 bzw. 20 Grad, zu.

(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag auf Befreiung/Abweichung vom 21.10.2015
- Grundriss/Zeichnung vom geplanten Bauvorhaben
- Lageplan (Luftbildaufnahme)
- 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. – „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge